



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 20.06.2017

Vorlagen Nr. 47/2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen, 2. Erweiterung und Ergänzung", OT Markbronn

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 05.05.2017
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen, 2. Erweiterung und Ergänzung", OT Markbronn mit Stand vom 05.05.2017.

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Ausschuss für Technik und Umwelt	27.09.2016	Information
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss
Ortschaftsrat Arnegg	17.05.2017	Zustimmung

II. Sachvortrag

II. 1. Ausgangslage

Die Fa. Müllerblau Stein Holzbauwerke benötigt dringend eine Erweiterung ihrer Gewerbegrundstücke, da durch den Neubau einer Produktionshalle im Bereich des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen" vorhandene Lagerflächen entfallen. Der Neubau der Halle sollte im Frühjahr 2017 errichtet werden, kann jedoch aufgrund einer Überschreitung der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (BMZ, GRZ und max. zulässigen Gebäudehöhe) derzeit nicht genehmigt werden. Daher wird diese Teilfläche in den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanergänzung u. -erweiterung mit aufgenommen. Die erforderlichen Lagerflächen sollen im Bereich der derzeit landwirtschaftlichen Grundstücke Fl.st. Nr. 539, 540, 546 und 547 planungsrechtlich gesichert werden. Mittelfristig ist in diesem Erweiterungsbereich die Errichtung einer weiteren Produktionshalle vorgesehen

Das Plangebiet liegt in einer exponierter Hanglage am südlichen Ortsrand von Dietingen und wird begrenzt vom bestehenden Betriebsgelände der Firma Müllerblau Stein im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Süden, einer Streuobstwiese und anschließenden Wohnbauflächen im Westen sowie dem Landschaftsschutzgebiet Blaustein und einer geschützten Biotopfläche "Hecke" im Osten. Die Topographie des Plangebietes ist von Norden nach Süden stark abfallend und weist einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der südliche Teilbereich, der im Norden durch die bestehende Böschung begrenzt wird, wird derzeit landwirtschaftlich mit Grün- bzw. Ackerflächen genutzt. Der nördliche Teil ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" und wird derzeit als geschotterte gewerbliche Lagerfläche genutzt und im Süden, Osten und Westen von der Ausgleichsfläche A1 umschlossen.

Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 524 und 524/4 und das Flurstück Nr. 524/5 sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung und Ergänzung des "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" aus dem Jahr 2001. Die beiden erstgenannten Flurstücke sind Bestandteil des Betriebsgeländes und das Flurstück Nr. 524/5 ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Weiterentwicklung und Sicherung des Standorts der Fa. Müllerblau Stein Holzbauwerke geschaffen werden.

II. 2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen, 2 Erweiterung und Ergänzung", OT Markbronn in der Fassung vom 20.10.2016 fand in der Zeit vom 05. Dezember 2016 bis 30. Dezember 2016 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Von der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Einwender 1, Schreiben vom 13.12.2016</u></p> <p>Die Betriebsenerweiterung der Firma wird grundsätzlich befürwortet, dabei werden jedoch folgende Bedenken angemeldet: Da sich das Gewerbegebiet in südlicher Richtung stark abfallend erweitert, ist nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung darauf zu achten, dass der Ausgleich vor Ort ausgeführt werden muss.</p> <p>Im Rahmen des Ausgleichs wäre es wünschenswert darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen so gewählt werden, dass der Blick auf die Halle verdeckt wird und dadurch das Landschaftsbild nicht zu sehr beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der Eingriff in die bestehende Ausgleichsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Markbronn wird Vorort im Süden des Geltungsbereichs kompensiert. Der weitere Eingriff in Natur und Landschaft durch die Betriebsenerweiterung kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden und erfolgt über das Ökokonto der Stadt Blaustein.</p> <p>Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen die Böschung vor Erosion zu schützen und mit frei wachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann durch die Eingrünung des Betriebsgrundstücks zumindest minimiert werden.</p>
<p><u>Einwender 2, Schreiben vom 20.12.2016</u></p> <p>Es werden folgende Punkte zum Bebauungsplan angeregt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die exponierte Hanglage stellt das Bauvorhaben einen gravierenden Einschnitt in die Landschaft dar. Durch den Höhenunterschied von ca. 10 m von Nord nach Süd sind massive Erdauffüllungen notwendig und stellen somit starke Veränderungen der Topographie dar. Selbst eine eventuelle Terrassierung des Baugebiets stellt einen massiven Einschnitt in die Landschaft dar. - Durch die exponierte Lage sind Emissionen wie Lärm und Licht in Richtung den südwestlich gelegenen Wohngebieten gerichtet. Hier müssten massive Gegenmaßnahmen eingeplant werden. <p>- Die südwestlich gelegenen Wohngebiete wie auch die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiese-</p>	<p>Das Plangebiet in der angeführten exponierten Lage mit dem bestehenden Höhenunterschied kann nur durch eine Terrassierung entwickelt und bebaut werden. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Einwendung 1 verwiesen.</p> <p>Zur Vermeidung nachteiliger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro für Bauphysik (AWF) mit Stand vom 11.11.2016 erstellt. Dabei ist durch Betriebe im Plangebiet der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden muss. Nachteilige Lärmemissionen in Richtung der angrenzenden südwestlich gelegenen Wohngebiete sind nicht gegeben. Lichtimmissionen können durch eine entsprechende Anordnung der Leuchtkörper vermieden werden.</p> <p>Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und durch die immissi-</p>

<p>nen Grundstücke unterliegen dadurch einer deutlichen Abwertung hinsichtlich Wohnqualität und Wert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das am östlichen Rand des Baugebiets gelegene Biotop wird durch das Bauvorhaben deutlich eingeschränkt. Durch die Baumaßnahme (Erdarbeiten) kann es zur Zerstörung oder deutlichen Beschädigungen des Biotops kommen. - Die Wege mit den Flurstücksnummern 545, 548 entfallen vollständig und können von der Öffentlichkeit nicht mehr genutzt werden. - Um die Dimension der Baumaßnahme der Öffentlichkeit und den Entscheidungsträgern besser transparent zu machen, wird der Antrag gestellt, die Veränderungen mittels Visieren (Schnurgerüsten) Vorort über einen Zeitraum von mind. 2 Wochen darzustellen. 	<p>onsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Ein Verlust an Wohnqualität und Wert der Grundstücke ist damit nicht erkennbar.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen der Betriebserweiterung auf das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet, LSG und Biotop Feldhecke sind nicht zu erwarten. Eine Beschädigung bzw. Zerstörung des Biotops im Rahmen der Baumaßnahme ist durch geeignete Schutzvorkehrungen zu verhindern und Aufgabe der Bauleitung.</p> <p>Das Fl.st. Nr. 545 wird als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist lediglich im Kataster als Weg dargestellt. Eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den Feldwegen (Fl.st. Nr. 548 u. 535) ist durch einen im Süden des Geltungsbereichs festgesetzten Pflegeweg weiterhin gewährleistet.</p> <p>Eine Visualisierung des künftigen Baukörpers durch das Aufstellen eines Schnurgerüsts ist aufgrund der noch nicht hergestellten Terrassierung des Areals nicht oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.</p>
---	---

II.3 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insgesamt 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- EnBW Baden-Württemberg
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e.V.
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Regierungspräsidium Stuttgart
- Schwaben Netz GmbH
- SWU Netze GmbH
- Unitymedia BW GmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen zu der Planung vorgebracht:

- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 05.12.2016
- Terranets BW, Schreiben vom 07.12.2016
- Industrie- und Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.12.2016
- Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 20.12.2016
- Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 28.12.2016

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht die wie folgt abgewogen werden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 22.12.2016	

<p>Belange der Raumordnung: Der Bebauungsplan soll zur Deckung des örtlichen Entwicklungsbedarfes der Fa. Müllerblau Stein Holzwerke aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm soll laut Unterlagen im Parallelverfahren geändert werden. Unter dieser Prämisse bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB für den Fall eines Parallelverfahrens von FNP und B-Plan verlangt, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Plans ein Stand des FNP erreicht ist, der die Annahme rechtfertigt, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird. Eine solche Beurteilung setzt einen gewissen Stand der materiellen Planreife des FNP voraus. Für die Annahme einer solchen materiellen Planreife wird i.d.R. mindestens neben dem Aufstellungsbeschluss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf der Grundlage einer Planungskonzeption erforderlich sein.</p> <p>Östlich des Plangebiets grenzt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 "Blautal mit Seitentälern..." nach Regionalplan Donau-Iller sowie das LSG "Blaustein" an. Dies ist in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird außerdem auf die westlich angrenzende geplante Wohnbaufläche hingewiesen auf die ggf. Auswirkungen zu erwarten sind.</p>	<p>Die Stadt Blaustein wird unverzüglich eine Änderung des FNP beim Nachbarschaftsverband Ulm beantragen, mit der Maßgabe, einer zügigen Bearbeitung zur Erfüllung der angeführten Vorgabe. Dabei ist zusätzlich eine Reduzierung der westlich angrenzenden Wohnbaufläche Gegenstand des Änderungsverfahrens.</p> <p>Mit der angeführten Vorgehensweise kann sichergestellt werden, dass die materielle Planreife gemäß den angeführten Verfahrensstand auch vorliegt.</p> <p>Durch die vorgesehenen Festsetzungen sind nachteilige Auswirkungen der Betriebserweiterung auf das angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet, LSG und Biotop Feldhecke nicht zu erwarten.</p> <p>Die westlich angrenzende Wohnbaufläche wird wie oben angeführt im Flächennutzungsplan reduziert. Zudem wird entsprechend der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Vermeidung nachteiliger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch störende Betriebe der Nachweis zu erbringen ist, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 27.12.2016</u></p> <p>Anregungen Bauen, Brand- und Katastrophenschutz <u>Bauen</u> Laut Stellungnahme des Planungsbüros befinden sich im Westen Wohnbauflächen. Es wird deshalb angeregt zu prüfen, ob durch den erweiterten Gewerbebetrieb keine Lärmerzeugung entsteht, die für das Wohngebiet unzumutbar ist.</p> <p>Forst, Naturschutz <u>Naturschutz</u> Für die Fläche der Ausgleichsmaßnahmen wird angeregt, auf ca. 40% der Gesamtlänge auf Übererdung und Bepflanzung zu verzichten. Die Böschung sollte in diesen Abschnitten mit Kalkschotter und Kalkfelsbrocken als südexponierter Trockenstandort mit Lebensraumqualität für Reptilien und Magervegetation gestaltet werden. Diese Maßnah-</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Regierungspräsidiums Tübingen verwiesen.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt, in Teilbereichen der Ausgleichsfläche wird auf eine Bepflanzung verzichtet und durch Kalksteinfelsbrocken und einer Magerrasenvegetation vielfältige Habitate für unterschiedliche Tiere geschaffen. Das abschließende Begutachtung zum Artenschutz liegt erst Mitte 2017 vor, evtl. erforderliche Vermeidungs-</p>

me könnte dann auch eine ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme oder CEF- Maßnahme sein.

Umwelt- und Arbeitsschutz

Boden- und Grundwasserschutz

Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Es wird darum gebeten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Hinweise

Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

Die Teilflächen Fl.st. Nr. 524 und 524/4 und Fl.st. Nr. 524/5 sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung und Ergänzung des "Gewerbegebietes Markbronn - Dietingen" aus dem Jahr 2001. Die beiden erstgenannten Flurstücke sind Bestandteil des Betriebsgeländes und Fl.st. Nr. 524/5 ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Gemäß Punkt A1 der Begründung soll der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Daher bestehen keine grundlegenden raumordnerischen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des B-Plans ein Stand des FNP erreicht sein muss, der die Entwicklung des B-Plans gemäß den künftigen Darstellungen des FNP ersichtlich macht.

Sollte das Bebauungsplanverfahren vor Abschluss der FNP Änderung gem. § 8 Abs. 3 BauGB abgeschlossen sein, ist der B-Plan genehmigungsfähig.

Bauen, Brand- und Katastrophenschutz

Feuerwehr

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Abstände der Löschwasserhydranten sollten 100 m nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Fläche, die der Landwirtschaft dauerhaft entzogen werden soll. Die Fläche ist nach der Flurbilanzkarte des Ministeriums für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) als Vorrangflur der Stufe II im Hinblick auf die Wirtschaftsfunktionenkarte eingeteilt. Die betroffenen Flächen sind durch Ackerzahlen zwischen 42 und 58 Punkten (Grünlandzahlen zwischen 35 bis 49

maßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen können erst in diesem Zeitrahmen bestimmt werden.

Die Anmerkung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Regierungspräsidiums Tübingen, Schreiben vom 22.12.16 verwiesen.

Eine Standortsicherung des Betriebes Müllerblau-stein Holzbauwerke ist nur durch eine Erweiterung der Firmenflächen nach Süden möglich. Alternative Expansionsflächen, die unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, stehen weder im Westen bzw. aufgrund von nahegelegenen Wohnbauflächen, noch im Osten aufgrund des Landschaftsschutzgebietes nicht zur Verfügung.

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des Regierungspräsidiums Tübingen, Schreiben vom 22.12.16 verwiesen.

Die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt und bis zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Sicherung des Standortes der Fa. Müllerblau-stein Holzbauwerke ist nur durch eine Erweiterung der Firmenflächen nach Süden möglich. Alternative Expansionsflächen, die unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, sind nicht realisierbar. Ein komplette Umsiedlung des Betriebes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Der Standort soll u.a. auch deshalb erhalten bleiben, da die Mitarbeiter der Firma überwiegend im unmittel-

Punkten) als gut bis sehr gut einzustufen und sollten nach Vorgabe des MLR für Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben.

Werden Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant, ist gem. § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Deshalb sind bei der Auswahl von Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass ein Defizit von 192.674 Ökopunkten besteht. Eine Bewertung nach § 15 Abs. 3 BNatSchG kann ohne konkrete Darstellung derzeit nicht erfolgen.

Um langfristige Nutzungskonflikte zu vermeiden, muss folgender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen werden: "Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen entstehen Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen, die zu Belästigungen im Plangebiet führen können und zu dulden sind.

Forst, Naturschutz

Naturschutz

Bei dem noch zu erstellenden Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sollte neben Vögeln und Reptilien auch die Haselmaus erhoben werden. Neben der allgemeinen Beschreibung wird zusätzlich die Verwendung der Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Mai 2012) empfohlen.

Wie aus den Planunterlagen hervorgeht, ist das Grundstück 524/5 als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den nördlich angrenzenden B-Plan festgesetzt. Dies ist bei der Bilanzierung durch eine doppelte Bepunktung (aktueller Zustand + Zielzustand Feldgehölz) zu berücksichtigen.

Wegen des noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der fehlenden Aussagen/Festsetzungen zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffsdefizits wird keine abschließende Stellungnahme abgegeben.

Deutsche Telekom. Schreiben vom 27.12.2016

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich im betroffenen Bereich TK-Linien der Telekom befinden, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diese befinden sich im nördlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Leitungen liegen gewöhnlich auf einer Tiefe von ca. 0,6 m im öffentlichen Gehsteigbereich. Sollten Umliegungen oder Änderungen notwendig sein, sind die entstehenden Kosten vom Auslöser zu tragen. Zur genauen Ortung der Leitungen empfiehlt die Telekom bauseits Suchschlitze zu tätigen.

Die Telekom bittet über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich informiert zu werden, damit Sie die Maß-

baren Umfeld von Markbronn leben. Zudem stehen in der Stadt Blaustein keine entsprechend geeigneten Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Blaustein bereitgestellt. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden dabei nicht in Anspruch genommen.

Wie bereits dargelegt, wird der konkrete Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Blaustein ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bereitgestellt.

Ein Hinweis zur Duldung von Gerüchen, Staub- und Lärmimmissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben existiert bereits im Bebauungsplavorwurf. Dieser wird um Erschütterungen ergänzt.

Die angeführten Tiere werden im Rahmen der Begutachtung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Ebenfalls werden die Formblätter zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Mai 2012) im Rahmen der Begutachtung verwendet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" festgesetzte Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 524/5 wird bei der Bilanzierung entsprechend dem aktuell bestehenden Zustand berücksichtigt.

Die angeführten und noch fehlenden Unterlagen werden bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erstellt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Leitungen werden, sofern erforderlich, vom Vorhabenträger der Bebauungsplanänderung und -erweiterung, der Fa. Müllerblaustein Holzbauwerke, getragen. Ggf. notwendige Änderungen der Leitungsführungen werden im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt und mit der Deutschen Telekom abgestimmt. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Die Telekom wird rechtzeitig über weitere Planungen informiert und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung beteiligt.

<p>nahmen mit der Gemeinde und anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordinieren kann.</p>	
<p><u>BUND Blaustein, Schreiben vom 29.12.2016</u></p> <p>Bei der geplanten Maßnahme wird die Ausdehnung der Gewerbefläche auf eine im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche bestimmte und somit im Außenbereich liegende Fläche geplant. Prinzipiell wird eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs in den Außenbereich sehr kritisch gesehen.</p> <p>Es wird auch gesehen, dass bei dem Unternehmen weiterer Platzbedarf besteht. Deshalb kann unter bestimmten Voraussetzungen der geplanten Erweiterung zugestimmt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung sollte nochmals überarbeitet werden mit dem Ziel, möglichst wenig unversiegelte Fläche zu verbrauchen. - Flächenversiegelung nur, wenn unbedingt notwendig; Schotter, Rasengittersteine usw. verwenden. - Die geplante Ausdehnung im nordöstlichen Bereich bis direkt an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets und an das geschützte Biotop kann nicht befürwortet werden. Durch die Aufschüttung der Erweiterungsfläche in diesem Bereich sind direkte negative Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten durch die deutlich vermehrte Verschattung und die dadurch bedingte Änderung des Mikroklimas. - Im Interesse der östlich angrenzenden Feldhecke wäre eine Aufschüttung in zwei Ebenen, so dass nach Osten keine so hohe Verschattung entsteht. - Die Gestaltung der nordöstlichen Grenze der Erweiterungsfläche ist problematisch. In den Planunterlagen ist keine Böschung eingezeichnet. Es ist nicht ersichtlich, wie der Abschluss auf dieser Seite gestaltet werden soll. Es wird um Nachbesserung der Planunterlagen gebeten und um die Zusendung der nachgebesserten Unterlagen. - Es besteht keine Notwendigkeit, die bestehende Böschung durch eine Wand zu ersetzen. Vielmehr soll die bestehende Böschung durch die Anlage einer Hecke, die auch als Sichtschutz dient aufgewertet werden. - Das Erweiterungsgebiet dient auch der Naherholung und wird für Spaziergänge intensiv genutzt. Deshalb muss unterhalb der neu entstandenen 	<p>Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Standortes der Firma ist nur durch eine Erweiterung der Firmenflächen nach Süden möglich. Alternative Expansionsflächen, die unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, stehen nicht zur Verfügung.</p> <p>Der Erweiterungsbedarf ist durch die positive Auftragsentwicklung des Unternehmens dringend erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen zur Versiegelung des Plangebietes sind bereits für ein Gewerbegebiet so weit wie möglich optimiert</p> <p>Durch die notwendige Terrassierung des Plangebietes entstehen zwangsläufig unversiegelbare Flächen</p> <p>Die unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet und das geschützte Biotop angrenzende Fläche des Plangebietes wird als privaten Grünfläche (Randeingrünung) festgesetzt, die einen Puffer zu den zu schützenden Flächen darstellt. Eine starke Aufschüttung des Plangebietes ist nicht vorgesehen, die Flächen werden terrassenförmig angelegt. Eine Verschattung kann dadurch vermieden werden.</p> <p>Wie dargelegt, wird die Erweiterungsfläche terrassenförmig angelegt und entwickelt.</p> <p>In die bestehende Böschung im Nordosten des Geltungsbereichs wird lediglich geringfügig eingegriffen. Der bestehende Höhenunterschied wird nach wie vor über eine begrünte Böschung abgefangen. Eine geringfügige Veränderung der Böschung lässt weder eine deutlich vermehrte Verschattung noch direkte negative Auswirkungen auf das Biotop erwarten.</p> <p>Der östliche Bereich des Bebauungsplangebiets dient der internen Erschließung des Plangebiets mittels einer Rampe. Die Gestaltung des Betriebsgrundstücks sieht eine Terrassierung des Geländes in zwei Ebenen vor. Die südliche Teilfläche wird ca. 2 m tieferliegend als das der nördliche Teil. Die Gestaltung der östlichen Grenze wird als begrünte Böschung ausgestaltet und in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Pflanzung einer Hecke als Sichtschutz innerhalb der bestehenden Böschung würde lediglich die nördlich befindlichen Lagerhallen eingrünen und nicht die neue Erweiterungsfläche des Gewerbebiets.</p> <p>Der südliche Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche wird um einen Pflegeweg ergänzt. Dieser kann von Fußgängern zur Naherholung genutzt werden.</p>

<p>Böschung wieder ein Weg angelegt werden, denn der jetzige Verbindungsweg fällt ja weg.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die neue Böschung soll als Feldhecke angelegt werden, so dass sie sich ins Landschaftsbild einfügt und auch als Sichtschutz dient bzw. den doch enormen Eingriff ins Landschaftsbild etwas kaschiert. - Diese südexponierte Stelle wäre auch sehr gut geeignet für Magerrasen. Ein Teil der neuen Böschung sollte nicht mit Humus aufgeschüttet werden, damit nicht hauptsächlich Brennnesseln wachsen. Die Bienen, die im östlich angrenzenden Grundstück gehalten werden, würden übers ganze Jahr blühende Pflanzen finden. - Die Pflege der neuen und der existierenden Böschung muss vom Unternehmen gewährleistet werden. Die Pflege der existierenden Böschung war bisher nicht ausreichend. - In der Planung wird darauf hingewiesen, dass auf der jetzt als Lagerplatz geplanten Erweiterungsfläche mittelfristig eine weitere Produktionshalle errichtet werden soll. Für diesen Fall soll das Unternehmen jetzt schon Strategien entwerfen und darlegen, wie der Standort weiterentwickelt werden kann, ohne dass man wieder eine Erweiterungsfläche für einen Lagerplatz angefragt wird. 	<p>Zur Eingrünung des Betriebsgrundstücks ist innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen am südlichen Rand des Plangebietes die Anlage einer Feldhecke festgesetzt.</p> <p>In einen Teilbereich der Ausgleichsfläche der Böschung sind bereits Habitat Elemente zu integrieren. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Teilfläche als Magerrasen auszubilden ist.</p> <p>Die festgesetzten Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche sind durch das Unternehmen zu gewährleisten und von der Stadt zu überwachen.</p> <p>Der Bedarf einer erneuten Betriebsflächenerweiterung ist derzeit nicht absehbar. Die Anregung wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p>
--	---

III. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die in der Abwägung angeführten Ergänzungen und Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 20.10.2016 vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde der Entwurf des Bebauungsplan mit Stand vom 05.05.2017 erstellt.

IV. Beschlussantrag

Dem Gemeinderat wird vorgeschlagen, die von der Verwaltung vorgenommene Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen zu beschließen. Weiterhin wird dem Gemeinderat empfohlen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen, 2. Erweiterung und Ergänzung", OT Markbronn, in der Fassung vom 05.05.2017 auf Grundlage der aufgeführten Sachdarstellung zu beschließen.

Externe Fachleute:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung zur Bebauungsplanänderung
Schallgutachten



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

**"Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen",
Ortsteil Markbronn,
2. Ergänzung und Erweiterung**

E N T W U R F

A. Begründung zum Bebauungsplan

B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 05.05.2017

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Nachbarschaftsverband Ulm geändert werden. Dabei ist zusätzlich eine Reduzierung der derzeit unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbaufläche Gegenstand des Änderungsverfahrens.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen sind derzeit fünf Firmen angesiedelt. Die Firma AST Arbeitssicherheit & Technik und die Firma Mauerer Veranstaltungstechnik im Nordosten, die Firma Metallbau Knupfer im Nordwesten des Gewerbegebiets sowie das Abbundzentrum Ulm GmbH und die Müllerblaustein Holzbauwerke.

Die beiden letztgenannten Betriebe stehen in einem eng verknüpften Zulieferverhältnis. Im Abbundzentrum werden Einzelteile mittels CNC Bearbeitung hergestellt, welche die Müllerblaustein Holzbauwerke zur weiteren Produktion von Bauelementen benötigt. Beide Firmen benutzen gemeinsame Einrichtungen wie beispielsweise die zentrale Späne-/Stückholzentorgung und Heizung.

Die Firma Müllerblaustein Holzbauwerke ist eines der führenden Ingenieurholzbau-Unternehmen im süddeutschen Raum und fertigt und montiert mit mehr als 60 Mitarbeitern in den Produktionshallen in Blaustein-Dietingen Holz- sowie Systembauteile für den gesamten europäischen Markt.

Die Firma benötigt dringend eine Erweiterung ihrer Gewerbegrundstücke, da durch den Neubau einer Produktionshalle im Bereich des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Markbronn – Dietingen" vorhandene Lagerflächen entfallen. Der Neubau der Produktionshalle sollte im Frühjahr 2017 errichtet werden, konnte jedoch aufgrund einer Überschreitung der Festsetzungen (BMZ, GRZ sowie der zul. Gebäudehöhe) nicht genehmigt werden und wird daher in den Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanergänzung und -erweiterung mit aufgenommen. Die erforderlichen Lagerflächen sollen im Plangebiet im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Fl.st. Nr. 539, 540, 546 und 547 planungsrechtlich gesichert werden. Mittelfristig ist in diesem Erweiterungsbereich die Errichtung einer weiteren Produktionshalle vorgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung und Ergänzung "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" im Jahr 2001 wurde eine Standortuntersuchung zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets erstellt, in dieser wurden die Rahmenbedingungen zur Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben untersucht. Dabei wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden vorgeschlagen.

Das vorgesehene Erweiterungsgebiet des Betriebsgeländes ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist damit gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu qualifizieren. Dieser Bereich dient vorrangig der Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Gewerbebetriebe sind hier nicht zulässig und damit nicht genehmigungsfähig.

Weitere mögliche Expansionsflächen, die unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, sind weder im Westen aufgrund der Neidegghalle bzw. aufgrund von nahegelegenen Wohnbauflächen, noch im Osten aufgrund des Landschaftsschutzgebietes realisierbar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Weiterentwicklung und Sicherung des Standorts der Firma Müllerblaustein Holzbauwerke geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als klassisches Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in einer exponierter Hanglage am südlichen Ortsrand von Dietingen und wird begrenzt vom bestehenden Betriebsgelände der Firma Müllerblauschein Holzbauwerke im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Süden, einer Streuobstwiese und anschließenden Wohnbauflächen von Markbronn im Westen und dem Landschaftsschutzgebiet Blauschein und einer geschützten Biotopfläche "Hecke" im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Der südliche Teilbereich, der durch die bestehende begrünte Böschung im Norden begrenzt wird, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grün- bzw. Ackerflächen genutzt. Der nördliche Teil ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" aus dem Jahr 2001 und wird derzeit als geschotterte gewerbliche Lagerfläche genutzt und im Süden, Osten und Westen von der Ausgleichsfläche A1 umschlossen.

Die beiden Feldwege Flurstück Nr. 545 und 548 dienen der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und liegen in Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Teilflächen der Flurstücke Nr. 524 und 524/4 und das Flurstück Nr. 524/5 sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung und Ergänzung des "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" aus dem Jahr 2001. Die beiden erstgenannten Flurstücke sind Bestandteil des Betriebsgeländes und das Flurstück Nr. 524/5 ist als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Topographie des Grundstücks ist von Norden nach Süden stark abfallend und weist einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf.

Das Plangebiet, insbesondere die südlich exponierte, bepflanzte Böschung die als Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 524/5) in der 1. Bebauungsplanerweiterung festgesetzt wurde weist einen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern auf.

Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht betroffen. Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Blauschein und eine als geschütztes Biotop ausgewiesene Hecke.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 524/5, 539, 540, 546, 547, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 524, 524/4, 545 und 548 der Gemarkung Markbronn mit einer Gesamtgröße von ca. 22.270 m².

4. Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan wird im Erweiterungsbereich auf Grundlage einer angedachten Bebauung, mit einer ca. 130 m langen und ca. 22 m breiten Lagerhalle im Westen und einer Lagerfläche für das Abbundzentrum im Osten des Plangebiets erstellt.

Ein zwischenzeitlich eingereichter Bauantrag zum Neubau einer Produktionshalle auf dem bestehenden Betriebsgelände der Firma Müller Holzbauweise verstößt gegen die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungsplanänderung und Ergänzung Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen". Zur Gewährleistung des geplanten Neubaus wird dieser Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen und die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ, BMZ und Höhe) sowie die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der vorliegenden Planung geändert.

Zur Bebauung und internen Erschließung der Erweiterungsflächen des Betriebsgeländes ist im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche A1 des rechtskräftigen Bau-

ungsplans eine steile Böschung geplant, die die bestehende mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung der Ausgleichsfläche abfängt und eine Bebauung der südlich gelegenen Erweiterungsfläche ermöglicht. Die Ausgleichsfläche mit der Bepflanzung wird aufgelassen.

Die zukünftige Böschung im Süden und Westen des Geltungsbereichs, stellt den Übergang zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen dar und dient der Eingrünung der Gewerbegebietsfläche.

Die interne Erschließung der betrieblichen Erweiterungsfläche soll im Osten des Geltungsbereichs in Form einer Rampe hergestellt werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung im Geltungsbereich wird gemäß § 8 BauVNO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebseigene Tankstellen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll die Sicherung u. Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma Müllerblaustein Holzbauwerke ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die zulässige absolute Höhe der baulichen Anlagen und sowie die zulässige absolute Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) jeweils als Höchstmaß, bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich jeweils an der vorgesehenen Planung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Obergrenze für Gewerbegebiete einheitlich für den gesamten Geltungsbereich gemäß § 17 Abs.1 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgelegt.

Die Baumassenzahl wird für die beiden Teilbereiche GE1+2 unterschiedlich entsprechend der vorgesehenen Bebauung mit zwei Lagerhallen auf den Wert von 6,0 im GE2 und 8,0 im GE1 festgelegt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt für die nördlich geplante Produktionshalle 826,00 m ü. NN und wird für den südlichen Erweiterungsbau auf 621,50 m ü. NN festgesetzt. Dies ermöglicht im Norden bauliche Anlagen bis zu einer max. Höhe von 15,00 m und im Süden von 13,00 m über dem geplanten zukünftigen Geländeneiveau.

Die absolute Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) wird lediglich auf der südlichen Teilfläche auf 608,50 ü. NN festgelegt. Die festgesetzte absolute Höhe der EFH ist erforderlich um eine Entwässerung (Schmutzwasser) im Freiwasserspiegel zu ermöglichen. Die Höhenfestlegung im südlichen Teil bedingt eine Terrassierung des Plangebietes und ermöglicht eine angemessene Einfügung in die bestehende Hanglage.

Die absolute Höhe der baulichen Anlagen darf lediglich im südlichen Teilbereich zur Errichtung von z.B. Spansilos auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 627,00 m ü. NN überschritten werden.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Lagerflächen ermöglicht, die der Weiterentwicklung des Betriebs- und Produktionsablaufes dienen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird eine Bebauung entsprechend den Anforderungen von Gewerbebetrieben sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze und betriebliche Erschließungswege sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich der Gewerbegebietsfläche zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 2,0 m ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten.

5.4 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Pappelauer Straße (K 7379) mit einer bestehenden Stichstraße inkl. Wendemöglichkeit auf dem Flurstück Nr. 524/2.

Die Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen mit Lagerhallen und Lagerflächen erfolgt über das bereits bestehende Betriebsgrundstück und wird im Osten des Geltungsbereiches in Form einer Rampe hergestellt.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Einbindung des Plangebiets in die Landschaft durch eine Randeingrünung der Gewerbegebietsfläche im Süden und Westen durch eine ca. 13,5 m breite Ausgleichsfläche, die als bepflanzte Böschung mit freiwachsenden standortheimischen Sträuchern der Artenliste 3 (1 Strauch je 3,0 m²) und unregelmäßig über die Fläche verteilten Bäumen der Artenliste 1 und 2 (1 Baum je 150 m²) zu bepflanzen ist und im Süden durch einen 1,5 m breiten Pflegeweg begrenzt wird. Mindestens 30% der Gehölze müssen dabei Bäume der 1. Ordnung sein.
- In der Ausgleichsfläche wird im Bereich des Feldgehölzes auf ca. 40 % der Fläche auf einen Oberbodenauftrag und Bepflanzung verzichtet. Auf diesen Flächen wird mit Kalkschotter und Kalkfelsen ein magerer Trockenstandort entwickelt.
- Festsetzung eines Erhaltungsgebots zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung im Bereich der Böschung im Nordosten des Geltungsbereichs.
- Festsetzung eines Pflanzgebotes im Nordwesten des Geltungsbereichs. Innerhalb der Flächen ist eine Feldhecke anzulegen. Pflanzdichte 1 Strauch pro 3 m²
- Eingrünung der Lagerhalle im Bereich des Gewerbegebiets 1 durch eine Bepflanzung mit Bäumen im Bereich der Böschung
- Förderung der Struktur- und Artenvielfalt im Plangebiet und Wiederherstellung des verloren gegangenen Biotopverbundes zu angrenzenden Biotopstrukturen (Streuobstwiese, Feldhecke etc.)

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von 143.354 Ökopunkten der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem

Flurstück Nr. 867 Gemarkung Markbronn erbracht. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht dargestellt.

5.7 Artenschutzprüfung

Ein Artenschutzgutachten wird derzeit noch durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler erarbeitet und liegt bis zur öffentlichen Auslegung vor.

Bei den bislang erfolgten Begehungen wurden Vorkommen von Vögeln (Goldammer, Mönchgrasmücke) festgestellt. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit) sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

5.8 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl. Ing. (FH) Karl Häberle mit Stand vom 11.11.2016 erarbeitet, um unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen an schutzbedürftigen Gebäuden im Umfeld des Gewerbegebietes zu vermeiden.

Bei der Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Regelfall zu beachten, dass die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB (A) unterschreitet.

Diese Maßgabe ist bei der Ermittlung der zulässigen Immissionen einzelner Betriebe heranzuziehen und wird auch zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der geplanten Erweiterungsfläche herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass von der geplanten Erweiterungsfläche keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen, wenn durch die geplante Erweiterungsfläche Beurteilungspegel verursacht werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den benachbarten schutzbedürftigen Gebäuden um mindestens 6 dB (A) unterschreiten.

Im Bebauungsplan wird deshalb folgende immissionsrechtliche Vorgabe festgesetzt:

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzwürdigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 6 d(BA) unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2: Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf das Gesetzeswerk als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet).

5.9 Infrastrukturversorgung

Das Betriebsgelände ist bereits an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch die Verlängerung der bestehenden Leitungen über bestehende Kanäle außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien berücksichtigt.

5.10. Denkmalpflege

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Denkmalpflege hinsichtlich des Auffindens von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunden (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) aufgeführt.

5.11. Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser aufgeführt und darüber hinaus auf Arbeitshilfen und Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser verwiesen.

5.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dach- und Fassadengestaltung, Freiflächengestaltung, Aufschüttungen und Abgrabungen, Einfriedungen und die Werbeanlagen. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

6.0 Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	3,16 ha	(100,0 %)
davon: Gewerbegebiet (GE)	2,56 ha	(81,0 %)
Ausgleichsfläche	0,47 ha	(14,9 %)
Erhaltungsgebotsfläche	0,05 ha	(1,5 %)
Pflanzgebotsfläche	0,04 ha	(1,3 %)
Pflwegeweg	0,04 ha	(1,3 %)

6.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für den Bebauungsplan werden von der Fa. Holzbau Müller übernommen und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert.

B. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Ziel des Bebauungsplanes

Um der steigenden Nachfrage mit europaweiten Aufträgen gerecht zu werden, benötigt die Firma Müllerblastein Holzbauwerke Erweiterungsflächen für eine zusätzliche Lagerhalle. Darüber hinaus sind Lagerflächen für das Abbundzentrum vorgesehen.

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung und Ergänzung des "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" im Jahr 2001 wurde eine Standortuntersuchung zur Weiterentwicklung des Gewerbegebiets erstellt, in dieser wurden die Rahmenbedingungen zur Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben untersucht. Dabei wurde eine Erweiterung des Gewerbegebiets nach Süden vorgeschlagen.

Weitere potentielle Expansionsflächen, die unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände angrenzen, sind im Westen wegen der Neidegghalle bzw. aufgrund von nahegelegenen Wohnbauflächen und im Osten aufgrund des Landschaftsschutzgebietes realisierbar.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Weiterentwicklung und Sicherung des Standorts der Firma Müllerblastein Holzbauweise geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 31.524 m². Davon sind 11.468 m² bereits im bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieser Teil soll geändert werden.

1.2 Umweltschutz in übergeordneten Planungen

Gesetzliche Vorgaben

§ 7 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes von Baden-Württemberg regelt die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Nach § 9 Abs. 1 NatSchG haben die Träger der Bauleitplanung sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich ist, einen Landschaftsplan oder mehrere Grünordnungspläne auszuarbeiten. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange ist ebenso im Baugesetzbuch (BauGB § 1 und § 9) festgelegt.

Da von der Planung direkt und indirekt gesetzlich geschützte Biotope bzw. Gebiete betroffen sind, ist das Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zu beachten.

Regionalplan

Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan ohne Nutzung dargestellt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt

Die Bewertung der Schutzgüter und zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs richtet sich nach der Ökokonto-Verordnung (ÖKVO 2010).

2.1 Schutzgut Arten und Biotope

Im Bereich des Vorhabengebietes sind keine amtlich ausgewiesenen Schutzgebiete bzw. geschützten Biotope vorhanden. Östlich grenzen jedoch das Landschaftsschutzgebiet Nr 4.25.105 "Blaustein" an. Ferner ist ein Teil der als Eingrünung vorgesehenen Bepflanzung nach Süden ein nach § 33 NatSchG geschütztes Feldgehölz (s. Abb. 3).

Ferner ist das Biotop-Nr. 176254258146 Hecke SO Dietingen östlich der Vorhabenfläche vorhanden (s. Abb. 1).



Abb. 1: Amtliche Schutzgebiete im Umfeld (Grün = Landschaftsschutzgebiet, Rot = Biotop), Rote Umgrenzung = Vorhabenfläche

Die potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet besteht aus einem Seggen-Buchenwald mit Weiß-Segge im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Hainsimsen-Buchenwälder die sich vorwiegend aus folgenden Arten zusammensetzt:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubenreife (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Eibe (*Taxus baccata*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*).

Im Vorhabengebiet sind folgende Biotoptypen festgestellt worden (s. Abb. 2):

Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (LUBW 37.11)

Die Ackerflächen sind intensiv genutzt. Nur einzelne häufige Ackerunkräuter bestehen.

- **Bewertung: Die ackerähnlichen Standorte weisen einen Wert von 4 Ökopunkten auf.**

Ausdauernde Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte (LUBW 35.64)

Die südliche Eingrünung ist zum Teil nur lückig ausgeprägt. Dort dominiert eine ausdauernde Ruderalflur aus der Brennessel (*Urtica dioica*). Gehölze sind eingestreut.

- **Bewertung: Die Ruderalflur weist einen Wert von 11 Ökopunkten auf.**

Feldgehölz (LUBW 41.10)

Die Eingrünung nach Süden wird im westlichen und östlichen Teil von einem Feldgehölz unterschiedlicher Ausprägung gebildet. Neben Bäumen wie Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) bauen heimische Sträucher, u.a. Hundsrose, Hartriegel und Salweide das Feldgehölz auf. .

- **Bewertung: Das Feldgehölz weist einen Wert von 17 Ökopunkten auf.**

Gebäude, vollversiegelt Flächen (LUBW 60.10)

Im Vorhabengebiet liegt ein Gebäude.

- **Bewertung: Das Gebäude weist einen Wert von 1 Ökopunkt auf.**

Schotterflächen (Lagerflächen) (LUBW 60.23)

Die Lagerflächen sind mit Schotter befestigt. Die Flächen weisen je nach Nutzung unterschiedliche Pionier-, Ruderal und Wiesenarten auf. Ferner ist Osten der Fläche ein Schotter-Feldweg vorhanden, der Teil der Vorhabenfläche ist.

- **Bewertung: Die Schotterflächen weisen einen Wert von 2 Ökopunkten auf.**

Grasweg

Des Weiteren sind Graswege vorhanden. Sie weisen eine geschlossene Vegetationsdecke aus Ruderal- und Wiesenarten auf.

- **Bewertung: Die Graswege weisen einen Wert von 6 Ökopunkten auf.**

Fauna

Konkrete Aussagen zur Fauna sind erst nach den geplanten Kartierungen im Jahr 2017 möglich. Aufgrund der Habitatstruktur sind Vorkommen von Vögeln sowie Reptilien (Zauneidechse) zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

- **Bewertung: Eine Bewertung ist erst nach den Bestandsaufnahmen möglich**

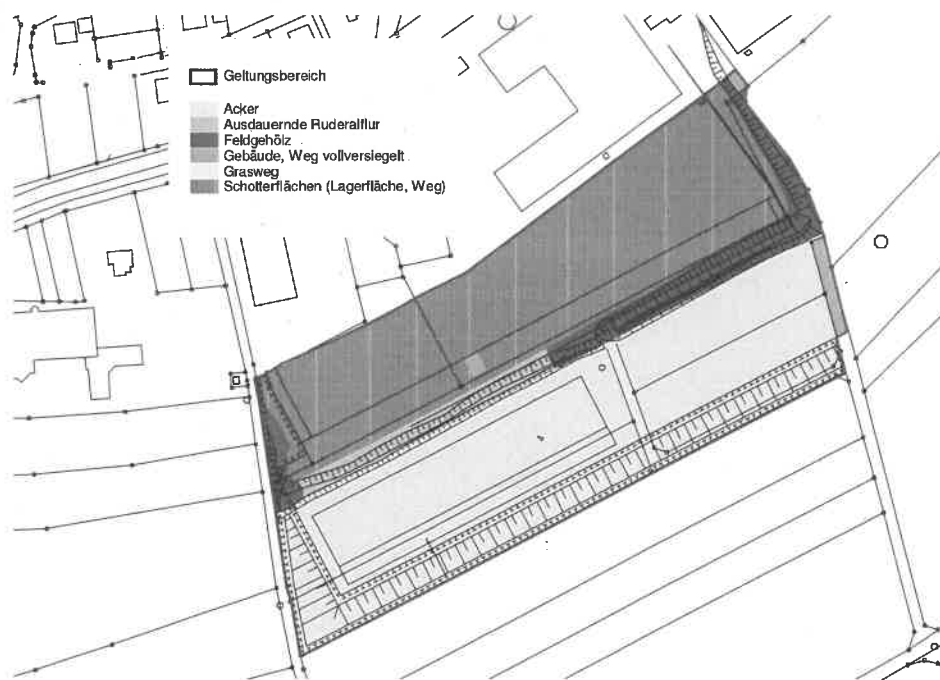


Abb. 2: Bestand Biotope

2.2 Schutzgut Landschaft

Das Vorhabengebiet liegt am Rand des Siedlungsbereiches. Raumbildende Strukturen sind vor allem die Gebäude und die lückige Eingrünung des bestehenden Ortsrandes. Die Eingrünung ist als mittel zu bewerten. Die Ackerflächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

- **Bewertung: Die Flächen sind von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**

2.3 Schutzgut Klima

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Temperatur liegt bei 7 bis 7,5 Grad. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt 700 – 800 mm. Die Vorhabenfläche ist bereits durch die vorhandene Bebauung erheblich vorbelastet. Sie befindet sich nicht in einer großklimatischen Luftaustauschbahn, trägt aber in geringem Maße zur Kaltluftbildung bei.

- **Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

2.4 Schutzgut Boden

Entsprechend amtlichen Geobasisdaten sind für das Untersuchungsgebiet geringe (Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf) bis mittlere Funktionsbewertungen (Filter- u. Pufferwirkung, natürliche Bodenfruchtbarkeit) des Bodens vorhanden. Zum Teil sind keine Bewertungen dargestellt, für diese Flächen wurde die Bewertung des angrenzenden Bereichs übertragen. Die Gesamtbewertung liegt bei der Skala von 1 bis 4 bei 1,67 (s. Abb. 3).

- **Bewertung: Die Fläche ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.**



Abb. 3: Gesamtbewertung Boden

2.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Entsprechend den Bodendaten weist das Gelände eine geringe Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf auf.

- **Bewertung: Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

2.7 Schutzgut Mensch

Das Gebiet ist durch die vorhandene Infrastruktur durch Immissionen, insbesondere Lärm vorbelastet. Das Gebiet selbst weist keine Erholungseignung auf. Jedoch sind die angrenzenden Wege in geringem Maße zur Feierabenderholung (Spaziergänger) geeignet.

- **Bewertung: Die Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut.**

2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

- **Bewertung: Die Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut.**

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.1 Schutzgut Boden

Baubedingt:

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion.
- Vermeidung von Schadstoffeintrag.
- Schutz, vor allem der angrenzenden Flächen, vor Verdichtung und Erosion durch Festlegung der Fahrwege für die Baumaschinen.
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.

Anlagebedingt:

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten.

3.2 Schutzgut Wasser

Baubedingt:

- Vermeidung von Schadstoffeintrag.

Vorhabenbedingt:

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und deren Zufahrten.
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort.
- Dachbegrünung bei Flachdächern.

3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vorhabenbedingt:

- Sockellose Einfriedungen.

3.4 Schutzgut Klima

Vorhabenbedingt:

- Eingrünung durch Feldgehölz
- Dachbegrünung bei Flachdächern.

3.5 Schutzgut Landschaft

Vorhabenbedingt:

- Eingrünung durch Feldgehölz und Baumreihe

3.6 Schutzgut Mensch

Baubedingt:

- Eingrünung durch Feldgehölz
- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und befeuchten der Baustraßen bei trockenem Wetter.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Boden

Im Bereich des Bodenpotentials ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da durch die geplante Versiegelung ein Verlust der Bodenoberfläche stattfindet. Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden trotz Maßnahmen zu Verminderung (Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser) vermindert.

➤ **Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.**

4.2 Schutzgut Wasser

Die geplante Überbauung und Versiegelung wirkt sich ebenfalls negativ auf das Schutzgut Wasser aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf und damit die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Aufgrund der vorgesehenen Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort ist der Eingriff jedoch nicht erheblich.

➤ **Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch Bebauung und Versiegelung einen Verlust an Biotopfläche und Landschaftsraum. Dies führt zu einer vollständigen Zerstörung der Arten- und Lebensgemeinschaften der landwirtschaftlichen Flächen. Die angrenzend lebenden Siedlungsarten werden die neuen Flächen und Gebäude jedoch nach wenigen Jahren besiedelt haben. Die Artenvielfalt der Flächen wird vermutlich zunehmen. Allerdings wird die Artenzusammensetzung überwiegend aus häufigen Siedlungsarten bestehen. Der Eingriff ist aufgrund der Bestandsituation, insbesondere der Tiervorkommen, erheblich.

➤ **Fazit: Erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine mittlere Wirkung.**

4.4 Schutzgut Klima

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Bebauung einen Verlust an klimaaktiven und Kaltluft produzierenden Flächen. Durch die Gebäude und Versiegelung erhöht sich die Abstrahlung. Dies wird zu einer höheren Tag-Nacht-Temperaturamplitude und damit zu einer Veränderung des Kleinklimas führen. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung, des ausgleichenden Umfeldes und der Begrünung nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt.

➤ **Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

4.5 Schutzgut Landschaft

Mit der Bebauung wird der bestehende Ortsrand nach Süden verschoben. Bisher war der bestehende Ortsrand nicht optimal in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der geplanten Baum- und Gehölzpflanzung im Süden bzw. auf den Böschungen wird die negative Wirkung des Vorhabens auf das Landschaftsbild weitgehend kompensiert.

➤ **Fazit: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

4.6 Schutzgut Mensch

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist grundsätzlich mit zusätzlichen Immissionen durch Lärm und Schadstoffe zu rechnen. Genaue Aussagen sind erst nach Fertigstellung der entsprechenden Gutachten möglich. Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen dürften sich jedoch im Bereich der jetzigen Immissionen bewegen. Die Wirkungen während der Bauphase sind temporär.

Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung ist nicht zu erwarten da die Fläche aufgrund der Vorbelastung und Struktur keiner wesentlichen Freizeitnutzung unterliegen.

- **Fazit: Eine Aussage zu den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind derzeit nicht möglich.**

4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Grundstücken sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

- **Fazit: Kein Eingriff ins Schutzgut.**

4.8 Wechselwirkungen

Durch die Entfernung von Vegetation und Boden sowie der Bebauung verändert sich das Mikroklima im Vorhabenbereich und im direkten Umfeld. Hierdurch resultieren Veränderungen des Bestandsklimas der Biotope und damit entstehen Auswirkungen auf die Vegetation, damit auf die Tiere und die landwirtschaftliche Produktion und in sehr geringem Maße auch auf die Bodenbildung.

Ob die Kontinentalisierung des Klimas, die Wuchsleistungen der Nutzpflanzen beeinflusst oder ob die kühleren Nächte und die wärmeren Tage sogar positive Wirkungen haben, wird nicht feststellbar sein. Wesentliche Veränderungen der Kaltluftströme mit Wirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten. Durch die geringe Reichweite und schnelle Abschwächung der Wirkungen in das Umfeld sind die resultierenden Wechselwirkungen kaum feststellbar und als nicht erheblich einzustufen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die Flächen weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

- **Fazit: Keine erhebliche Veränderung**

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Variantenbetrachtung wurde bei der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

- **Fazit: Standort bereits optimiert.**

7. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt entsprechend Ökokonto-Verordnung (2010). Für den Ausgleich wird nur der Bereich der neu überplanten Flächen bilanziert. Daher entfällt die Fläche nördlich der Böschung im Umfang von 11.553 m² (bestehende GE-Fläche).

Die Bilanzierung umfasst daher die neu geplante GE-Fläche (9.795 m²) einschließlich neuer Eingrünung (interne Ausgleichsfläche im Süden: 4.729 m²) und Pflwegeweg (395 m²). Ferner wird die im aktuell geltenden B-Plan als Ausgleichsfläche dargestellte Fläche unabhängig von der aktuellen Nutzung als bestehendes Feldgehölz bilanziert, abzüglich der Fläche mit Erhaltungsgebot (5.050,86m²-450,38m²=4.600 m²) (s. Abb. 4 und 5).

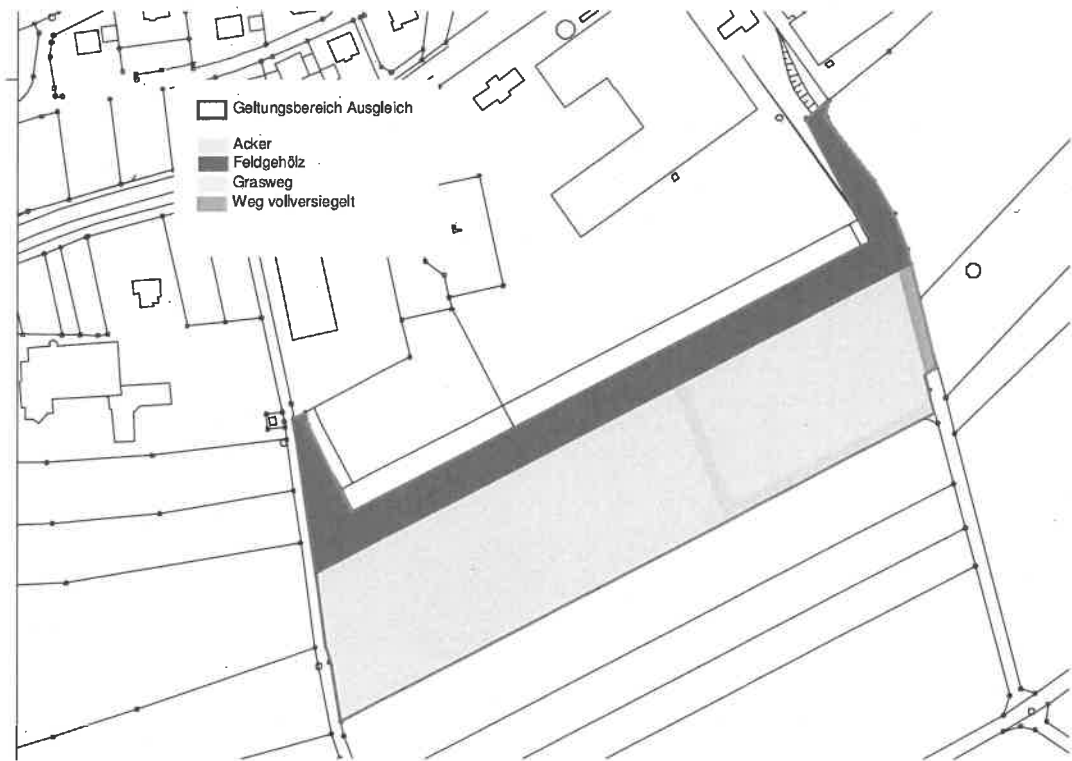


Abb. 4: Ausgleichsrelevante Biotope

Zukünftige Biotope

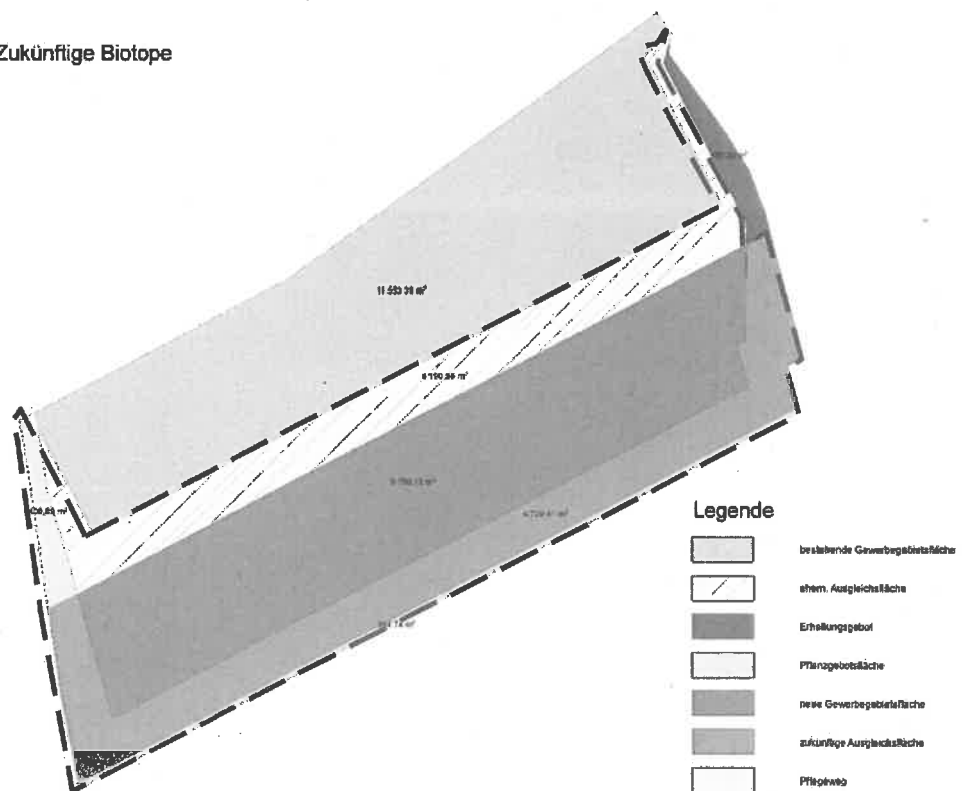


Abb. 5: Bilanzfläche (rote Umrandung) und geplante Eingrünung

Für die Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch, Wasser sowie Klima sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da keine relevanten Wirkungen vorhanden sind bzw. die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung die Wirkungen des Vorhabens bereits kompensieren.

Bilanz Biotope:

Der Bestand der Fläche stellt sich wie folgt dar:

Biotoptyp	F-Wert	Bewertung	Fläche [m ²]	Punkte
Acker mit frag. Unkrautvegetation (37.10)	4	4	14.015	56.060
Feldgehölz (41.10)	17	17	4.600	78.200
Grasweg (60.25)	6	6	667	4.002
Weg vollversiegelt (60.21)	1	1	237	237
Summen			19.519	138.495

Als Ausgleich soll wieder ein neues Feldgehölz angelegt werden. Im Bereich des Feldgehölzes werden auf ca. 40 % der Fläche auf eine Oberbodenauftrag und Bepflanzung verzichtet. Auf diesen Flächen wird mit Kalkschotter und Kalkfelsen ein magerer, ruderaler Trockenstandort entwickelt.

Darüber hinaus ist unregelmäßig über die Fläche verteilt pro 150 m² Ausgleichsfläche ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Es sind mindestens 30% der Bäume der Artenliste 1 zu verwenden.

Nach Umsetzung der Planung sind folgende Biotope entsprechend Ökokonto-Verordnung bewertbar. Für alle neu erstellten Flächen wird der Planwert angegeben.

Biotoptyp	P-Wert	Bewertung	Fläche [m ²]	WE
Feldgehölz (41.10) mit Ruderalvegetation (mager, trocken 35.62)	14*	14	5.138	66.206
Gebäude, Straße, Weg vollversiegelt (60.10, 60.21)	1	1	13.986	13.986
Grasweg (60.25)	6	6	395	2.370
Summen			19.519	88.288

*aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Flächen wird bei der Ruderalvegetation ein Ökopunkt abgewertet.

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Es ist ein **Defizit von 50.207 Punkten** vorhanden.

Bilanz Boden:

Die Bewertung erfolgt anhand vorhandener Daten:

Fläche	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Ökopunkte	Fläche [m ²]	WE
Ackerfläche, Graswege, Feldgehölz	1,67	6,66	19.519	129.997
Summen			19.519	129.997

Nach Umsetzung der Planung sind folgende Bodenflächen bewertbar.

Fläche	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Ökopunkte	Fläche [m ²]	WE
Befestigte, Versiegelte Fläche	0	0	13.986	0
Feldgehölz, Grasweg	1,67	6,66	5.533	36.850
Summen			19.519	36.850

Der Kompensationsbedarf für den Boden beträgt **93.147 Ökopunkte**.

Insgesamt ist damit ein Defizit von 143.354 Ökopunkten vorhanden, der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen müssen über eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt werden.

8. Vorschläge zur Grünordnung

8.1 Private Grünflächen

Die Baumstandorte sind mit Bäumen der Artenliste zu bepflanzen. Die Ausgleichsfläche ist mit Sträuchern und Bäumen der Artenliste zu bepflanzen (1 Pflanze/3 m²).

8.3 Artenliste

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Saalweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Qualität:

- Sträucher: ein Strauch/3 m², Qualität 2x verpflanzt, Höhe 150-200.
- Bäume: Qualität 3xv, Hochstamm 18-20.

8. Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes sind Vorkommen von Vögeln (Goldammer, Mönchgrasmücke) festgestellt worden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht festgestellt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit) sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

9. Beschreibung u. Hinweise auf Schwierigkeiten u. Kenntnislücken

Schwierigkeiten sind keine vorhanden.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es ist kein Monitoring erforderlich.

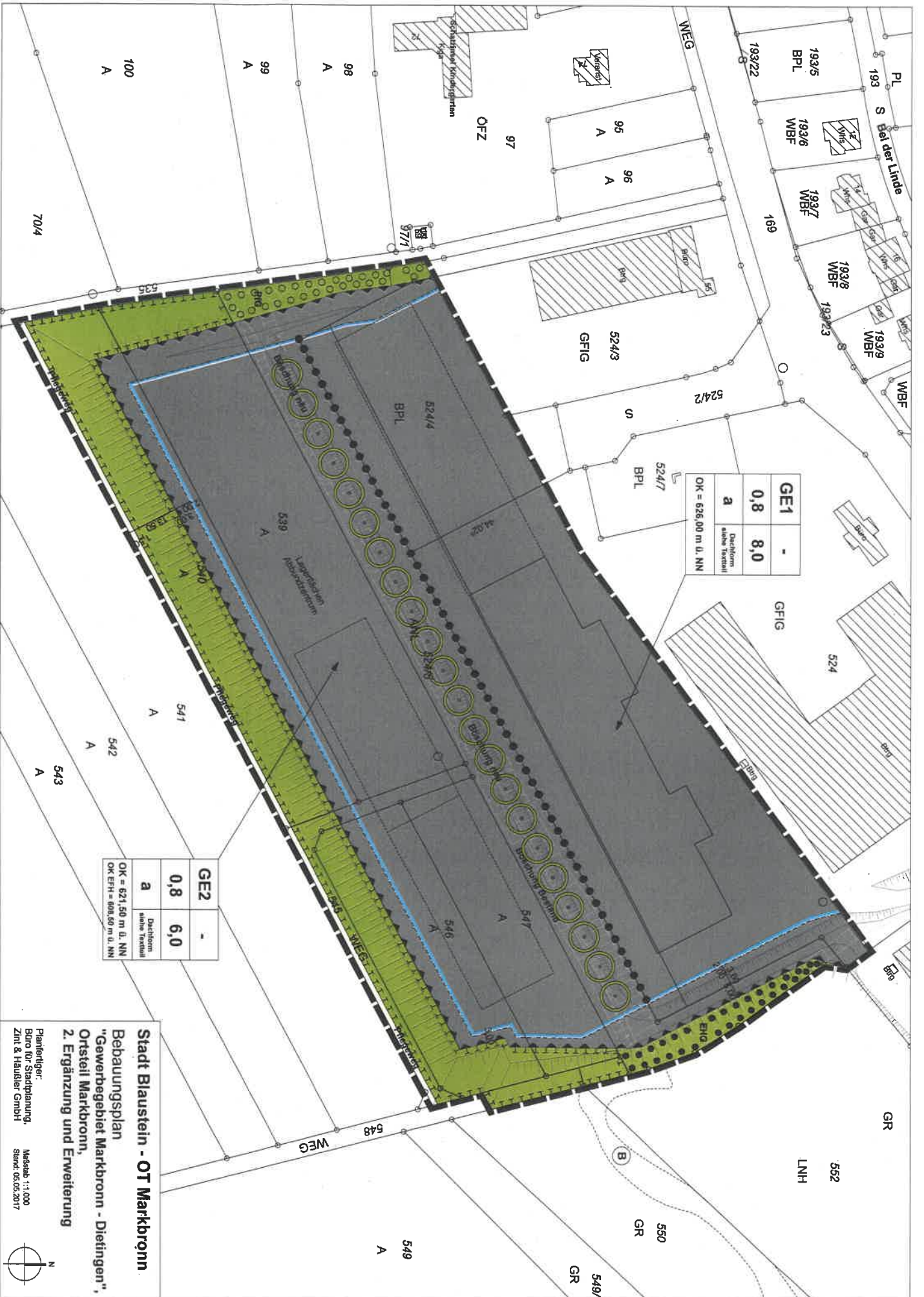
11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grundlage einer parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes ist in Dietingen die Erweiterung eines Gewerbegebietes geplant.

Die vorgesehene Bebauung führt voraussichtlich zu einer erheblichen Wirkung in das Schutzgut Boden und Arten- und Biotope. Die weiteren Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind Maßnahmen bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie im Bereich Landschaftsbild vorgesehen.

Der Ausgleich kann nur zum Teil auf der Fläche erfolgen. Es ist ein Defizit von 143.354 Ökopunkten vorhanden, das extern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 867 der Gemarkung Markbronn ausgeglichen werden muss.



GE1	-
0,8	8,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 626,00 m ü. NN	

GE2	-
0,8	6,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 521,50 m ü. NN	
OK EFH = 606,50 m ü. NN	

Stadt Blaustein - OT Markbrönn
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Markbrönn - Dietingen",
Orsteil Markbrönn,
2. Ergänzung und Erweiterung

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH

Maststab 1:1.000
 Stand: 05.03.2017



Stadt Blaustein

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen",

Ortsteil Markbronn, 2. Ergänzung und Erweiterung

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO BW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

GE1+2

Gewerbegebiet 1+2 (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- betriebseigene Tankstellen

1.1.1.2. Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber u. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

0,8

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.

z.B. 6,0

Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.

**z.B. OK
= 621,50 ü. NN**

absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN als Höchstgrenze in Metern
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1.

Im Gewerbegebiet 2 darf die absolute Höhe der baulichen Anlagen auf 10% der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 627,00 m ü. NN überschritten werden.

1.2.4.

OK EFH = 608,50 ü. NN

absolute Höhe der EFH über NN in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

a

abweichende Bauweise

1.3.1.1.

Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten bis zu einer Tiefe von 2,0 m ausnahmsweise die Baugrenzen überschreiten.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Pflwegweg


1.6. NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

1.6.1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7. STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1.7.1. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsfläche zulässig.

1.8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1.8.1.1. Die Pflanzgebotsfläche ist als Feldgehölz anzulegen und mit Sträuchern der Artenliste 3 zu bepflanzen. Pflanzdichte 1 Strauch pro 3 m² Pflanzgebotsfläche. Innerhalb der Pflanzgebotsfläche können zur Versickerung des Niederschlagswassers, Versickerungsmulden angelegt werden.

1.8.2.  Anpflanzen von Bäumen

1.8.2.1. Innerhalb der Böschungfläche sind an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.3.  Flächen zum Erhalt der bestehenden Pflanzung

1.8.3.1. Innerhalb der Erhaltungsgebotsfläche ist die bestehende Bepflanzung der Böschung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9. ARTENLISTEN

1.9.1. Artenliste 1 - Großbäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittelgroße Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 16-18 cm.


Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher
Mindestpflanzgröße: 100-150cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus leavigata	- zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.10. FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 1.10.1. Durch den Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Kompensationsbedarf von 143.354 Ökopunkten erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs stehen hierfür keine Flächen zur Verfügung und müssen auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden.
Zur Kompensation des Eingriffs ist auf einer 13.033 m² großen Teilfläche, im Süden des Flurstücks Nr. 867, Gemarkung ... der Ausgangsbiototyp Intensivwiese als Dauergrünland zeitnah durch einen Buchenwald basenreicher Standorte aufzuforsten.


- 1.10.2.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.10.2.1 Innerhalb der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist die fertig hergestellte Böschung mit Kokosgewebe (700g/1m², Lebensdauer von 3-4 Jahren) vor Erosion zu schützen und als Feldgehölz anzulegen.
Pflanzdichte: 1 Strauch pro 3,0 m².
Darüber hinaus ist unregelmäßig über die Fläche verteilt pro 150 m² Ausgleichsfläche ein Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Es sind mindestens 30 % der Gehölze der Artenliste 1 zu pflanzen.
Innerhalb der Ausgleichsfläche ist auf 40% der Fläche auf einen Oberbodenauftrag und Bepflanzung zu verzichten. Auf diesen Flächen ist mit Kalkschotter und Kalkfelsen ein magerer Trockenstandort zu entwickeln. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen.
Im westlichen Teilbereich der Ausgleichsfläche, entlang des Flurstücks 535, Gemarkung Markbronn können zur Versickerung des Niederschlagswassers Versickerungsmulden angelegt werden.

1.11. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN


- 1.11.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Rodung der Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. zur Winterruhe der Fledermäuse (1. Oktober bis 28. Februar)

1.12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.12.1.  Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs.4 BauGB)

- 1.12.1.1. Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2: Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet).

1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.13.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.13.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Mass der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

GE2	-
0,8	6,0
a	Dachform siehe Textteil
OK = 621,50 m ü. NN OK EFH = 608,50 m ü. NN	

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der
Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind Flach- (FD), Pult- (PD) und Satteldächer (SD), mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Belange nicht entgegen stehen.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geeigneten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.1.3. Flachdächer der Nebengebäude und Garagen, mit einer Neigung von < 10° sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.

2.2. FASSADENGESTALTUNG

2.2.1. Eine besonders auffällige, das Landschaftsbild und die Grünordnung störende Farbgebung ist nicht zulässig.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme der überbauten Flächen, der internen Erschließungsflächen, der Lagerflächen für Baumaterialien sowie der Stellplätze landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Einfriedungen sind am Rand der Gewerbegebietsfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.


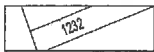
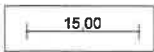


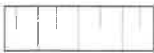
2.5. WERBEANLAGEN

2.5.1. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.
Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 2,0 m und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf pro Fassadenseite max. 10% betragen.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung
- 3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 3.3.  Maßangaben in Metern
- 3.4.  Biotop
- 3.5.  Böschung Bestand
- 3.6.  Böschung neu

3.7. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich verzichtet werden.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

3.8. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.9. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

3.10. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DschG Denkmalbehörden oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

3.11. BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" Ortsteil Markbronn, 2. Erweiterung und Ergänzung hebt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen" Ortsteil Markbronn, Erweiterung und Ergänzung vom 18.12.2001 auf.



Ingenieurbüro für Bauphysik

Akustik - Wärme - Feuchte

Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle

Bauphysikalische Beratung

Von der Industrie- und Handelskammer Ulm öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für den Schallschutz

Dipl.-Ing.(FH) Karl Häberle Robert-Schumann-Weg 19 89150 Laichingen

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Jonas Hellenschmidt
Schützenstraße 32

89231 Neu-Ulm

Zchn.: Hä/Ka 20 16-br-206

Datum: 11.11.2016

**Objekt: 16183 – Lärmschutz Gewerbegebiet Markbronn - Dietingen
Bebauungsplan - 2. Ergänzung und Erweiterung**

Sehr geehrter Herr Hellenschmidt,

der Bebauungsplan Gewerbegebiet Dietingen-Maulbronn sieht die Ausweisung einer Fläche zur Erweiterung der Firma Holzbau Müller südlich des bestehenden Betriebsgeländes vor.

Die geplante Erweiterungsfläche soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Nördlich des bestehenden Betriebsgeländes, getrennt durch die Pappelauer Straße (K 7939), befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Dietingen-Kreuzäcker) im Ortsteil Dietingen. Westlich des Planungsgebiets, in einem Abstand von ca. 110m, befinden sich Wohngebäude an der Dietinger Straße im Ortsteil Markbronn.

Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen an den schutzbedürftigen Gebäuden sind die erforderlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Markbronn-Dietingen, 2. Ergänzung und Erweiterung“ festzulegen.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage der TA-Lärm [1] ausgearbeitet.

Robert-Schumann-Weg 19
89150 Laichingen
Telefon: 07333/922130
Fax: 07333/922131
e-mail: Haeberle@AWF-Bauphysik.de
Internet: www.AWF-Bauphysik.de

Die in der Nachbarschaft von gewerblichen Betrieben einzuhaltenden Richtwerte "außen" sind abhängig von der Gebietsausweisung im Bereich der zu schützenden Bebauung.

Die am 01.11.1998 in Kraft getretene TA-Lärm [1] schreibt folgende Immissionsrichtwerte "außen" vor:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB(A)
	nachts	40 dB(A)
Dorf-, Misch- und Kerngebiete (MD, MI, MK)	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Die durch den schallemittierenden Betrieb in 0,5 m Abstand vor den nächstgelegenen Fenstern benachbarter Wohngebäude verursachten Beurteilungspegel dürfen die o. a. Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.

Bei der Bestimmung der Beurteilungspegel ist das in der o. a. Richtlinie [1] angegebene, nachfolgend kurz skizzierte Verfahren anzuwenden:

- Der Beurteilungspegel „tags“ ist auf einen Zeitraum von 16 Stunden während der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) zu beziehen. In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgebieten werden wegen der erhöhten Störwirkung von Geräuschen während der Ruhezeiten (werktags: 06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) die Mittelungspegel während dieser Teilzeiten mit einem Zuschlag von 6 dB(A) versehen.
- Der Beurteilungspegel „nachts“ ist auf die ungünstigste („lauteste“) Stunde innerhalb der Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) zu beziehen.

Bei der Prüfung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen im Regelfall ist nach [1] folgendes zu beachten:

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Diese Maßgabe ist bei der Ermittlung der zulässigen Immissionen einzelner Betriebe heranzuziehen und wird auch zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen der geplanten Erweiterungsfläche herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass von der geplanten Erweiterungsfläche keine relevanten Lärmbeeinträchtigungen der Nachbarschaft ausgehen, wenn durch die geplanten Erweiterungsfläche Beurteilungspegel verursacht werden, die die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm [1] an den benachbarten schutzbedürftigen Gebäuden um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Hieraus resultiert folgender Vorschlag für die Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist durch potentiell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm in den Zeitbereichen tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (Berücksichtigung der Vorbelastung nach TA-Lärm, Abschnitt 3.2.1, Absatz 2: Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf auch bei Überschreitung des Immissionsrichtwertes aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet).

Sollten Sie meine weitere Unterstützung benötigen, so stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

AWF

Dipl.-Ing.(FH) Karl Häberle

öbuv Sachverständiger

Literatur

- [1] TA-Lärm
Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum
Bundes-Immissionsschutzgesetz
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)
November 1998